01001450109940004

1733

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ — Αρ. Φύλλου **145**

1 Σεπτεμβρίου 1994

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1

1. Παρατείνεται η ισχύς του ν. 1703/1987 (ΦΕΚ 78 Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 1810/1988 (ΦΕΚ 223 Α'), το ν. 1875/1990 (ΦΕΚ 21 Α'), το ν. 1898/1990 (ΦΕΚ 125 Α'), το ν. 1953/1991 (ΦΕΚ 96 Α') και το ν. 2156/1993 (ΦΕΚ 109 Α'), μέχρι 30.6.1997, με την επιφύλαξη των παραγράφων 4, 5 και 6 του άρθρου αυτού.

2. Πέραν των μισθώσεων κατοικιών, των οποίων η μισθωτική σχέση διαμορφώνεται ελεύθερα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν.1953/1991, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 1 του ν.2156/1993, διαμορφώνεται ελεύθερα η μισθωτική σχέση και των ακόλουθων μισθώσεων:

Α. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος:

α) Μισθώσεις κατοικιών, στις οποίες ο μισθωτής ή ο δικαιοπάροχός του έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα διάρκειας τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών, ανεξαρτήτως εμβαδού του μισθίου και

β) Μισθώσεις κατοικιών εμβαδού ενενήντα (90) έως εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων, εφόσον ο μισθωτής ή ο δικαιοπάροχός του έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα διάρκειας τουλάχιστον εννέα (9) ετών, με εξαίρεση τις κατοικίες που είναι μισθωμένες σε πολύτεκνους.

Στις μισθώσεις αυτές (υπό Α', α' και β'), εάν ο εκμισθωτής επιθυμεί την απόδοση του μισθίου, λόγω λήξης της μίσθωσης, η αγωγή απόδοσης του μισθίου δεν επιτρέπεται να ασκηθεί πριν από την 1.1.1995. Δικαστικές αποφάσεις, που διατάσσουν την απόδοση του μισθίου για το λόγο αυτόν, δεν επιτρέπεται να εκτελεσθούν πριν από την 1.7.1995.

Β. Από 1.7.1995:

α) Μισθώσεις κατοικιών, στις οποίες ο μισθωτής ή ο δικαιοπάροχός του έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα διάρκειας τουλάχιστον εννέα (9) ετών, ανεξαρτήτως εμβαδού και

β) Μισθώσεις κατοικιών εμβαδού ενενήντα (90) έως εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων, εφόσον ο μισθωτής ή ο δικαιοπάροχός του έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα διάρκειας τουλάχιστον πέντε (5) ετών, με εξαίρεση τις κατοικίες που είναι μισθωμένες σε πολύτεκνους.

Στις μισθώσεις αυτές (υπό Β', α' και β'), εάν ο εκμισθωτής επιθυμεί την απόδοση του μισθίου, λόγω λήξης της μίσθωσης, η αγωγή απόδοσης του μισθίου δεν επιτρέπεται να ασκηθεί πριν από την 1.1.1996. Δικαστικές αποφάσεις, που διατάσσουν την απόδοση του μισθίου για το λόγο αυτόν, δεν επιτρέπεται να εκτελεσθούν πριν από την 1.7.1996.

Γ. Από 1.7.1996:

Μισθώσεις κατοικιών, στις οποίες ο μισθωτής ή ο δικαιοπάροχός του έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα διάρκειας τουλάχιστον τεσσάρων (4) ετών. Στις μισθώσεις αυτές (υπό Γ'), εάν ο εκμισθωτής επιθυμεί την απόδοση του μισθίου, λόγω λήξης της μίσθωσης, η αγωγή απόδοσης του μισθίου δεν επιτρέπεται να ασκηθεί πριν από την 1.1.1997.

Δικαστικές αποφάσεις, που διατάσσουν την απόδοση του μισθίου για το λόγο αυτόν, δεν επιτρέπεται να εκτελεσθούν πριν από την 1.7.1997.

Το εμβαδόν λαμβάνεται υπόψη, όπως ορίζεται στον τίτλο κτήσεως.

3. Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει από 1.7.1994 και ανά εξάμηνο μέχρι και την 1.1.1997 αύξηση τέσσερα τοις εκατό (4%) επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου νόμιμου μισθώματος.

Νόμιμο μίσθωμα στις παρατεινόμενες μισθώσεις κατοικιών είναι το μίσθωμα που καταβλήθηκε κατά το μήνα Δεκέμβριο 1993, εφόσον δηλώθηκε στη φορολογία εισοδήματος του εκμισθωτή, προσαυξημένο από 1ης Ιανουαρίου 1994 κατά τέσσερα τοις εκατό (4%), σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ν. 2156/1993. Η διάταξη του εδαφίου αυτού δεν θίγει δίκες που εκκρεμούσαν έως την 31.5.1994 σε οποιοδήποτε δικαστήριο.

4. Στο άρθρο 3 του ν. 1703/1987 προστίθεται παράγραφος με αριθμό 6 ως εξής:

"6. Σε περίπτωση χρησιμοποίησης του μισθίου για κύρια κατοικία ή για μικτή χρήση (κατοικία και επαγγελματική χρήση), αν ο εκμισθωτής ή ο κύριος του μισθίου, σύζυγός τους ή τέκνο τους, δεν έχουν ιδιόκτητο χώρο στην ίδια πόλη ή σε προάστιό της, που να καλύπτει τις ανάγκες στέγασης της επαγγελματικής του δραστηριότητας, ο εκμισθωτής ή ο κύριος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου για ιδιόχρηση μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, όχι όμως πριν περάσει τριετία από την έναρξή της. Προϋποθέσεις της καταγγελίας είναι η πρόθεση και δυνατότητα ιδιόχρησης του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά έξι (6) μήνες από την επίδοσή της στο μισθωτή. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του παρόντος νόμου για την ιδιοκατοίκηση".

5. Η παράγραφος 1 του άρθρου 2 του ν. 1703/1987 αντικαθίσταται ως εξής:

"1. Η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη, κι αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Η διάταξη αυτή ισχύει και μετά την 1.7.1997. Σύντμηση της τριετίας επιτρέπεται με νεότερη συμφωνία απέχουσα από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά την κατάρτισή της και αποδεικνυόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Αν ο συμβατικός χρόνος έχει καθορισθεί μικρότερος της τριετίας και δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος για τον υπόλοιπο χρόνο, το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 1 παρ. 3 του παρόντος νόμου, ως και την 1.1.1997. Μετά την ημερομηνία αυτή, το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται ετησίως κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του τιμάριθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες".

6. Καταργούνται οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 3 του ν. 2156/1993. Καταγγελίες γενόμενες σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές θεωρούνται ανίσχυρες και εκκρεμείς δίκες, βάσει αυτών, καταργούνται. Αποφάσεις που τυχόν εκδόθηκαν δεν εκτελούνται πριν την 1.7.1995.

Συμφωνίες των μερών, λόγω συμπλήρωσης ή εν όψει επικείμενης συμπλήρωσης δωδεκαετίας στη χρήση του μισθίου, παραμένουν έγκυρες.

Άρθρο 2

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η αρμοδιότητα για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ανήκει στο Υπουργείο Εμπορίου.

2. Τα εδάφια α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 2041/1992 αντικαθίστανται ως εξής:

"α. μέχρι την 31η Αυγούστου 1995, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα (30) ετών,

β. μέχρι την 31η Αυγούστου 1996, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι (20) ετών και

γ. μέχρι την 31η Αυγούστου 1997, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών".

3. Η παράγραφος 3 του άρθρου 5 του ν.2041/1992 (ΦΕΚ 71 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"3. Μισθώσεις που κατά τη σύμβαση και το άρθρο 4 του ν. 813/1978 λήγουν από 1.5.1992 έως 31.8.1997 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή".

4. Στο άρθρο 5 του ν. 2041/1992 προστίθενται παράγραφοι 6 και 7 ως εξής:

"6. Σε περίπτωση απόδοσης μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης σύμφωνα με το παρόν άρθρο και σε κάθε περίπτωση λήξης της μίσθωσης λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή για την αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο λήξης μίσθωμα δώδεκα (12) μηνών. Με αίτηση του μισθωτή, το δικαστήριο, εκτιμώντας τις ειδικές συνθήκες, μπορεί να αυξήσει το ποσό αυτό ως το ισόποσο δεκαέξι (16) μηνιαίων μισθωμάτων. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει την αποζημίωση της παραγράφου αυτής πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση.

7. Μετά την απόδοση του μισθίου λόγω λήξης, απαγορεύεται στον εκμισθωτή η ιδιόχρηση ή εκμίσθωση του μισθίου για την ίδια δραστηριότητα, που ασκούσε ο μισθωτής στο μίσθιο, επί μία διετία από την απόδοσή του, εκτός αν το μίσθιο είναι ακίνητο ειδικά προορισμένο για τη χρήση αυτή. Σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης αυτής, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με το καταβαλλόμενο κατά την απόδοση μίσθωμα εικοσιτεσσάρων (24) μηνών".

5. Στο άρθρο 3 του ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α') οι περιπτώσεις ε' - η' αντικαθίστανται ως εξής:

"ε. Οι μισθώσεις ακινήτων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων, οι οποίες συνάπτονται από 1ης Σεπτεμβρίου 1990.

στ. Οι μισθώσεις ακινήτων, τα οποία αποκτώνται από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα και τα όργανά της για τη στέγαση των υπηρεσιών της ή των υπηρεσιών των οργάνων της, ανεξαρτήτως του χρόνου συνάψεως των μισθώσεων αυτών.

ζ. Μισθώσεις χώρων εντός του Μεγάρου Μουσικής Αθηνών και ακινήτων ιδιοκτησίας της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης, που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως εκθεσιακοί χώροι.

η. Μισθώσεις χώρων αποκλειστικώς για διενέργεια διαφημίσεων με οποιονδήποτε τρόπο."

6. Στο άρθρο 3 του ν. 813/1978, όπως ισχύει, προστίθεται νέο εδάφιο θ', ως εξής:

"θ) Οι μισθώσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν, αυτά ή το οικόπεδο επί του οποίου ανεγέρθηκαν, αποδεδειγμένα με εισαγωγή συναλλάγματος από τον εκμισθωτή, που αντιστοιχεί τουλάχιστον στα 2/3 της αξίας τους ή η αξία αυτή καλύφθηκε κατά το αυτό ποσοστό με εισαγωγή συναλλάγματος και ο μισθωτής, προσμετρουμένου του χρόνου του δικαιοπαρόχου του, έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών".

7. Οι παράγραφοι 6 και 7 του άρθρου 5 του ν. 2041/1992, που προστίθενται με την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου, εφαρμόζονται αναλόγως και στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου.

8. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 4 του ν. 813/1978 αντικαθίστανται ως εξής:

"1. Η μίσθωση ισχύει για εννέα (9) έτη, ακόμη και αν έχει συναφθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία, που αποδεικνύεται

με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

2. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συναφθεί για χρόνο μεγαλύτερο των εννέα (9) ετών."

9. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 του ν. 813/1978, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 2041/1992, προστίθεται εδάφιο δεύτερο ως εξής:

"Όρος για ποσοστιαία σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, που συνομολογείται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, ισχύει και για χρόνο (συμβατικό ή με αναγκαστική παράταση), για τον οποίο δεν έχει προβλεφθεί σταδιακή αναπροσαρμογή, εφόσον τα μέρη δεν έχουν αποκλείσει την ισχύ του για χρόνο μη προβλεπόμενο από τη σύμβαση."

10. Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 9 του ν.813/1978, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν.1229/1982 (ΦΕΚ 17 Α') προστίθεται περίπτωση γ', ως εξής:

"γ. στο πρόσωπο εκείνου υπέρ του οποίου ασκείται καταγγελία για χρήση, προβλεπόμενη στα άρθρα 1 παρ. 1 εδάφια β' και γ' και 2 του παρόντος νόμου, αν αυτό έχει εγγραφεί στην οικεία κατά νόμο επαγγελματική οργάνωση ή έχει λάβει άδεια ασκήσεως επαγγέλματος, για όσους δεν προβλέπεται τέτοια εγγραφή."

11. Στην παράγραφο 4 του άρθρου 9 του ν.813/1978 προστίθεται εδάφιο δεύτερο ως εξής:

"Η επίδοση αυτή γίνεται μέχρι την πρώτη συζήτηση της σχετικής αγωγής απόδοσης μισθίου, αλλιώς η καταγγελία είναι ανίσχυρη."

12. Στην παράγραφο 8 του άρθρου 9 του ν.813/1978, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 10 του ν.1229/1982, προστίθεται τρίτο εδάφιο ως εξής:

"Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται αναλόγως και υπέρ του Δημοσίου και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου. Σε κάθε περίπτωση μη πραγματοποίησης της στέγασης των υπηρεσιών μέσα σε ένα (1) χρόνο από την απόδοση του μισθίου, ο μισθωτής δικαιούται επανεγκατάστασης και αποζημίωσης."

13. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 10 του ν.813/1978, όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν.1229/1982, αντικαθίσταται ως εξής:

"Ειδικώς στην περίπτωση καταγγελίας για ιδιόχρηση από κατιόντες του εκμισθωτή ή κυρίου και εφόσον δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους η κατ' άρθρο 9 παρ. 2 προϋπόθεση της άσκησης επαγγέλματος επί τριάντα (30) μήνες, τα αποτελέσματα επέρχονται μετά δεκαοκτώ (18) μήνες από αυτή."

14. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 11 του ν.813/1978 προστίθεται εδάφιο δεύτερο ως εξής:

"Η κυριότητα ετέρου ακινήτου αρκεί να συντρέχει είτε στο πρόσωπο του εκμισθωτή είτε στο πρόσωπο του υπέρ ου η καταγγελία."

15. Οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 11 του ν.813/1978 αντικαθίστανται ως εξής:

"2. Η καταγγελία είναι ανίσχυρη, αν εντός έξι (6) μηνών από την επέλευση των αποτελεσμάτων της δεν ασκηθεί αγωγή για απόδοση του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή νέα καταγγελία επιτρέπεται μετά την παρέλευση τριετίας από την πρώτη καταγγελία.

3. Στις περιπτώσεις του άρθρου 9 παρ. 2, δεν επιτρέπεται καταγγελία προκειμένου περί ομόρων ακινήτων, που μισθώθηκαν από τον ίδιο μισθωτή μαζί με άλλα συνεχόμενα ακίνητα, που ανήκουν στον ίδιο ή σε άλλους κυρίους ή εκμισθωτές, για ενιαία συνενωμένη χρήση τους από το μισθωτή, εάν η αφαίρεση του τμήματος που αφορά η καταγγελία καθιστά κατά την κρίση του δικαστηρίου αδύνατη ή ιδιαζόντως δυσχερή τη λειτουργία της επιχείρησης στα υπόλοιπα μίσθια. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται, αν η καταγγελία αφορά το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του συνόλου της μισθωμένης επιφάνειας.

4. Σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιόχρηση, ο εκμισθωτής μπορεί, μέχρι την πρώτη συζήτηση της αγωγής απόδοσης του μισθίου, να ανακαλέσει την καταγγελία με μονομερή του δήλωση προς το μισθωτή.

Μεταγενέστερη ανάκληση είναι απαράδεκτη, εφόσον δεν συναινεί ο μισθωτής. Σε περίπτωση ανάκλησης της καταγγελίας, ο εκμισθωτής ή ο διάδοχός του στη μισθωτική σχέση στερείται του δικαιώματος της εκ νέου καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιόχρηση επί μία τετραετία από την καταγγελία που ανακλήθηκε."

16. Τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 11 του ν.813/1978, όπως αντικαθίσταται με την προηγούμενη παράγραφο, εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις λήξης της μίσθωσης, βάσει των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

17. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 του ν. 813/1978 προστίθεται εδάφιο τέταρτο, ως εξής:

"Αν το μίσθιο είναι υπομισθωμένο, δικαιούχος της αποζημίωσης είναι σε κάθε περίπτωση ο μισθωτής - υπεκμισθωτής."

18. Το άρθρο 15 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει τις αποζημιώσεις του άρθρου 13 παρ. 1 σε κάθε περίπτωση, πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση."

19. Το δεύτερο εδάφιο του άρθρου 17 του ν.813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"Οι διατάξεις του άρθρου 22 εφαρμόζονται αναλόγως και εν προκειμένω."

20. Στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 18 του ν. 813/1978, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του ν. 2041/1992, η λέξη "εννέα" αντικαθίσταται με τη λέξη "δώδεκα".

21. Το άρθρο 26 του ν.813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"Σε δίκες επί διαφορών του παρόντος νόμου, οι προϊστάμενοι των Δ.Ο.Υ υποχρεούνται να χορηγούν στους έχοντες έννομο συμφέρον, αποκλειστικά για δικαστική χρήση, αντίγραφο συμβάσεων μίσθωσης και βεβαιώσεις για το ύψος της αντικειμενικής αξίας μισθίων ακινήτων, όπου δε δεν ισχύει το σύστημα αυτό, συγκριτικά στοιχεία της αγοραίας αξίας τους, δικαιούμενοι να ζητήσουν υπεύθυνη δήλωση για την αποκλειστικότητα της δικαστικής χρήσης."

22. Η παράγραφος 2 του άρθρου 27 του ν.813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Η κατά το άρθρο 13 παρ. 5 αξίωση για επανεγκατάσταση υπόκειται σε ετήσια παραγραφή, αρχόμενη από τότε που γεννήθηκε και είναι δυνατή η δικαστική της επιδίωξη."

23. Η παράγραφος 2 του άρθρου 9 του ν.2041/1992 αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Στις μισθώσεις που υπάγονται στο ν.813/1978 δεν συγχωρείται ενώπιον του Αρείου Πάγου αίτηση αναστολής εκτέλεσης απόφασης, στην περίπτωση απόδοσης του μισθίου λόγω καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος από δυστροπία."

24. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η αντικειμενική αξία του μισθίου, όπως αυτή υπολογίζεται, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του ν.813/1978, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν.2041/ 1992 και στη συνέχεια η παράγραφος 2 αυτού με το άρθρο 71 παρ. 1 του ν.2065/1992 (ΦΕΚ 113 Α'), και το άρθρο 8 του ν.2041/1992, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 71 παρ. 2 του ν.2065/1992, έχει μειωθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, δεν εφαρμόζεται η παράγραφος 3 του άρθρου 5 του ν. 813/1978, όπως ισχύει, για ετήσια αύξηση του μισθώματος, μέχρις ότου το μίσθωμα που προκύπτει από τη νέα αντικειμενική αξία μαζί με τις ετήσιες αυξήσεις της ίδιας παραγράφου υπερβεί το κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού διαμορφωμένο ήδη μίσθωμα.

25. Η αντικειμενική αξία ειδικά των μισθίων ακινήτων, που χρησιμοποιούνται για τη στέγαση ξενοδοχείων, κινηματογράφων και θεάτρων, κλινικών, ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και ιδιωτικών οίκων ευγηρίας, σταθμών αυτοκινήτων, πρατηρίων υγρών καυσίμων και λοιπών ειδικών κτιρίων, υπολογίζεται εφεξής, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται βάσει του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984, και αφορούν τον υπολογισμό της αξίας ειδικών κτιρίων. Αν το μίσθιο έχει εκμισθωθεί με εξοπλισμό, το ύψος του πρόσθετου μισθώματος για τον εξοπλισμό προσδιορίζεται ιδιαίτερα από το δικαστήριο.

Αν το μίσθωμα των ακινήτων της παρούσας παραγράφου που έχει διαμορφωθεί κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου με εφαρμογή του ποσοστού έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 2041/1992, όπως ισχύει, είναι μεγαλύτερο από αυτό που προκύπτει με την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, δεν εφαρμόζεται η παράγραφος 3 του άρθρου 5 του ν.813/1978, όπως ισχύει, για ετήσια αύξηση του μισθώματος μέχρις ότου το μίσθωμα της παρούσας παραγράφου, μαζί με τις ετήσιες αυξήσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν.813/1978, υπερβεί το κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού διαμορφωμένο ήδη μίσθωμα.

26. Δικαστικές αποφάσεις, που διατάσσουν την απόδοση μισθίου για τις περιπτώσεις των παραγράφων 24 και 25 λόγω μη καταβολής του μισθώματος και δεν έχουν εκτελεσθεί μέχρι την ημέρα δημοσιεύσεως του νόμου αυτού, δεν εκτελούνται, αν ο μισθωτής μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καταβάλει όλα τα οφειλόμενα μισθώματα και τη δικαστική δαπάνη.

27. Η αληθής έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του ν. 813/1978, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του ν. 2041/1992, είναι ότι είναι ισχυρή η τιμαριθμητική ρήτρα αναπροσαρμογής μισθώματος, η οποία περιέχεται στη μισθωτική σύμβαση, έστω και αν αυτή συμφωνήθηκε πριν από την ισχύ του ν. 2041/1992.

28. Η αληθής έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν.813/1978, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του ν. 2041/1992, είναι ότι αυτή εφαρμόζεται και σε περίπτωση που το συμφωνημένο μίσθωμα υπερβαίνει το έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας, όπου δεν ισχύει το σύστημα αυτό.

29. Η αληθής έννοια του άρθρου 4 του ν. 1953/1991 είναι ότι με αυτό δεν καταργήθηκε η παράγραφος 9 του άρθρου 9 του ν. 813/1978, η οποία έχει προστεθεί με το άρθρο 3 του ν. 1861/1989 και αντικατασταθεί με το άρθρο 22 παρ. 1 του ν. 1868/1989.

30. Η αληθής έννοια του άρθρου 9 παρ. 2, εδάφιο τέταρτο, περίπτ. α' του ν. 813/1978 είναι ότι δεν απαιτείται άσκηση επαγγέλματος εμπόρου επί τριάντα (30) μήνες από το τέκνο, έστω και αν αυτό είναι συνιδιοκτήτης ή συνεκμισθωτής, ανεξάρτητα από το μέγεθος της μερίδας του.

31. Η αληθής έννοια του άρθρου 6 του ν. 2206/1994 είναι ότι στη διάρκεια των μισθώσεων που ρυθμίζει, περιλαμβάνεται και η αναγκαστική παράταση του συμβατικού χρόνου.

Άρθρο 3

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Εμπορίου, επιτρέπεται η κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο των διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων και των μεταγενέστερων διατάξεων που άμεσα ή έμμεσα τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτές.

2. Κατά την κωδικοποίηση επιτρέπεται η μεταβολή της σειράς των άρθρων, παραγράφων και εδαφίων, η διαγραφή, σύμπτυξη ή προσθήκη νέων άρθρων, ως και οποιαδήποτε αναγκαία φραστική μεταβολή χωρίς αλλοίωση της έννοιας του ισχύοντος κειμένου.

Άρθρο 4

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν άλλως ορίζεται στις επιμέρους διατάξεις.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 1994

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ — **Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ**

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ — **Γ. ΚΟΥΒΕΛΑΚΗΣ**

ΕΜΠΟΡΙΟΥ — **Κ. ΣΗΜΙΤΗΣ**

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 1994

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Γ. ΚΟΥΒΕΛΑΚΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ